

TERRA URBANA E DINÂMICA IMOBILIÁRIA: ELEMENTOS PARA UMA INTERPRETAÇÃO CRÍTICA NO BRASIL*

Recebido: 23 de junho de 2018 • Aprovado: 14 de novembro de 2018
<https://doi.org/10.22395/seec.v22n50a4>

Everaldo Santos Melazzo**

RESUMO

O artigo coloca em debate o funcionamento dos mercados de terras urbanas diante das características e mecanismos da dinâmica imobiliária, condição para apreender os múltiplos papéis que a terra urbana cumpre no Brasil: instrumento de poder político e econômico, forma de detenção da riqueza privada e ativo capaz de alavancar a acumulação do capital. Defende-se a necessária articulação de uma economia política e uma geografia crítica do capitalismo para a apreensão dos processos que produzem hoje as cidades brasileiras, considera-se principalmente as chamadas cidades médias. Do ponto de vista metodológico, argumenta-se sobre a relevância de que múltiplas escalas geográficas e as particularidades históricas do capital incorporador sejam consideradas, e que quaisquer interpretações da espacialidade urbana sejam desnaturalizadas em face das transformações do capitalismo contemporâneo.

PALAVAS-CHAVE

Economia urbana; produção do espaço urbano; mercado de solo urbano; rendas fundiárias urbanas; dinâmica imobiliária; Brasil.

CLASSIFICAÇÃO JEL

R31, R51

CONTEÚDO

Introdução; 1. Elementos de uma economia política da cidade; 2. A dinâmica imobiliária em uma perspectiva crítica; 3. O papel de coordenação da renda da terra e sua circulação como ativo; 4. Conclusões e sugestões para o debate na realidade brasileira; Bibliografia.

* O conjunto de reflexões do presente artigo decorre de projetos de investigação já concluídos e em andamento, notadamente: A produção imobiliária do Programa Minha Casa Minha Vida, seus agentes e a diferenciação e desigualdades socioespaciais intra-urbanas, Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico —CNPq (2013-2015) e Lógicas econômicas e práticas espaciais: cidades médias e consumo, Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo— Fapesp (2013-2018).

** Economista, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, Brasil. Mestre em Planejamento Urbano e Regional, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR), Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), Rio de Janeiro, Brasil. Doutor em Geografia, Universidade Estadual Paulista (Unesp), Presidente Prudente, Brasil. Professor e pesquisador, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, São Paulo, Brasil. E-mail: everaldo.melazzo@unesp.br

SUELO URBANO Y DINÁMICA INMOBILIARIA: ELEMENTOS PARA UNA INTERPRETACIÓN CRÍTICA EN BRASIL

RESUMEN

El artículo pone en discusión los mercados de tierras urbanas frente a las condiciones y mecanismos de la dinámica inmobiliaria, condición para aprehender los múltiples roles que la tierra urbana cumple en Brasil: instrumento de poder político y económico, forma de detención de la riqueza privada y activo capaz de poner en marcha la acumulación del capital. Parte de la necesaria articulación de una economía política y una geografía crítica del capitalismo para la aprehensión de los procesos que producen hoy las ciudades brasileñas, en particular las ciudades intermedias. Desde el punto de vista metodológico, se argumenta la relevancia para considerar múltiples escalas geográficas y las particularidades históricas del capital incorporador, y que cualquier interpretación de la espacialidad urbana sea desnaturalizada frente a las transformaciones del capitalismo contemporáneo.

PALABRAS CLAVE

Economía urbana; producción del espacio urbano; mercado de suelo urbano; renta de la tierra urbana; dinámica inmobiliaria; Brasil.

CLASIFICACIÓN JEL

R31, R51

CONTENIDO

Introducción; 1. Elementos de una economía política de la ciudad; 2. La dinámica inmobiliaria en una perspectiva crítica; 3. El papel de coordinación de la renta de la tierra y su circulación como activo; 4. Conclusiones y sugerencias para el debate en la realidad brasileña; Bibliografía.

URBAN LAND AND REAL ESTATE DYNAMICS. ELEMENTS FOR A CRITICAL INTERPRETATION IN BRAZIL

ABSTRACT

The article discusses urban land markets in the face of conditions and mechanisms of real estate dynamics, a condition for understanding the multiple roles that urban land plays in Brazil: an instrument of political and economic power, a form of detention of private wealth, and an asset capable of leveraging the capital accumulation. The necessary articulation of a political economy and a critical geography of capitalism is assumed for the apprehension of the processes that produce Brazilian cities, in particular the so-called medium sized cities. From the methodological perspective, it is argued that it is important to consider multiple geographical scales as well as the real estate historical particularities, and to denature any interpretation of urban spatiality.

KEYWORDS

Urban economy; urban space production; urban land market; urban land rent; real estate dynamics; Brazil.

JEL CLASSIFICATION

R31, R51

CONTENT

Introduction; 1. Elements of a political economy of the city; 2. The real estate dynamics in a critical perspective; 3. The role of land rent coordination and its circulation as an asset; 4. Conclusions and suggestions for discussion in Brazil; Bibliography.

INTRODUÇÃO

No filme *A Grande Aposta* (título em português para *The big short*), do ano de 2015, baseado no livro de Michael Lewis, podem ser percebidos alguns dos efeitos espaciais perversos sobre as cidades norte-americanas produzidos pela grande crise do capitalismo da segunda metade dos anos 2000. Desencadeada a partir dos Estados Unidos da América, expande-se para todo o mundo, particularmente o ocidental, produzindo um **tsunami** de despejos, abandono de residências e bairros inteiros, endividamento de famílias e indivíduos e, em ritmos, intensidades e formas distintas a cada país a constatação de que a captura da produção e do consumo da habitação (e, genericamente, do imobiliário) pelo mundo dos circuitos da riqueza financeirizada não se tratava apenas de uma **bolha conjuntural** ou mais uma manifestação da *"irracional exuberância dos mercados"* nas palavras de Alan Greenspan, então presidente do *Federal Reserve* dos EUA. Interpretado como um **evento**, trouxe a constatação de alterações estruturais que já haviam passado a reger e condicionar entranhadamente a própria dinâmica de um capitalismo renovado no qual se consolida a centralidade do espaço na produção/reprodução do capital.

A alusão a um conjunto de condicionantes macroeconômicos e também a uma escala geográfica mundial que condiciona os processos citados é aqui apontada para dar conta não apenas da complexidade que assumem hoje as dinâmicas da produção do espaço, particularmente do espaço urbano, mas também dos desafios que estão postos para sua análise e correta interpretação.

No presente esforço de síntese, elaborada a partir de investigações sobre cidades médias brasileiras, argumenta-se que a interpretação da dinâmica imobiliária exige uma elaboração teórica que elucide seus vínculos com o processo de produção do espaço urbano, hoje em múltiplas escalas geográficas, e que analise a particularidade histórica do capital incorporador como agente que em sua lógica interna cumpre as determinações, mediadas, do capital em geral e que desnaturalize qualquer interpretação da espacialidade urbana.

Começam, assim, a se delinear os fundamentos da análise a partir dos esforços de articulação de uma economia política e uma geografia crítica do capitalismo que ultrapassem a mera descrição, quantificação e alteração dos usos do solo e suas funcionalidades nas cidades contemporâneas. Assim, mesmo não tratados explicitamente neste texto, devem ser situados aqui alguns dos fundamentos que o conduzem a partir da consideração dos pares do *Todo vs. Partes*, *Abstrato vs. Concreto*, *Lógico vs. Histórico*, *Indivíduo vs. Relações Sociais*, *Capital em Geral vs. Capitais Particulares* e *Escalas Espaciais vs. Escalas Temporais* para uma agenda

complexa que dê conta de processos também complexos como os que conformam o objeto desta reflexão.

O debate sobre tais fundamentos neste artigo encontra-se organizado em quatro partes, a saber: na primeira são tratados os principais elementos a serem considerados na elaboração de uma economia política da cidade a partir das indicações de dois autores cruciais nos estudos urbanos críticos. Em seguida, na segunda parte, apresenta-se o debate sobre o entendimento teórico necessário à compreensão da dinâmica imobiliária a partir da lógica de reprodução dos capitais que produzem a cidade, notadamente o capital da incorporação imobiliária. Em seguida, na terceira parte, pontua-se o processo de transformação da renda da terra urbana, que a integra à dinâmica capitalista e aos circuitos financeiros de valorização do capital e, por fim, na quarta parte, à guisa de conclusões e sugestões para a continuidade da reflexão, são indicados os desdobramentos necessários à análise a partir da realidade brasileira, em particular suas cidades médias, e que podem ser apropriados para outras formações socioespaciais.

1. ELEMENTOS DE UMA ECONOMIA POLÍTICA DA CIDADE

Encontra-se em Lefebvre (2008, p. 117-118) um ponto de partida que contém os elementos centrais para a análise aqui pretendida:

Durante muito tempo, o imobiliário, no capitalismo só teve uma importância menor. O solo pertencia aos destroços de uma classe vencida, os proprietários fundiários (...) de origem feudal. Outrora, a construção, ramo da produção inicialmente subordinado quase artesanal, tinha menos importância que a produção do aço e do açúcar (...). Ora, a situação desse "ramo" mudou completamente, e não apenas nos grandes países industriais. Para explicar esse fato é preciso mostrar como e porque o capitalismo apossou-se do solo, do espaço. Daí a tendência disso que outrora foi o "imobiliário" doravante mobilizado (construções, especulação) tornar-se central no capitalismo por se tratar de uma indústria nova.

Alguns elementos fortes da citação devem ser ressaltados: a) a ênfase na **mudança de situação** do ramo imobiliário, que chama a atenção para um processo necessariamente histórico de transformações do capitalismo; b) o reconhecimento do tratamento da propriedade do solo como uma herança de tempos pretéritos, que aponta corretamente que o capitalismo se **apossou** dele; c) o fato desse ramo ter se constituído em **central para o capitalismo**, deduzindo-se daí que seus processos de reprodução ampliada encontram nesse ramo condições necessárias (e suficientes?) à sua lógica expansiva e d) a expressão usada pelo autor, **mobilizado**, para dar conta de uma ação do capital sobre o que, antes, era apenas imóvel.

Trata-se, assim, do reconhecimento histórico de uma **grande transformação** que deve ser, também, apreendida conceitualmente no plano teórico. Trata-se de reconhecer uma transformação permanente e não trivial na lógica capitalista de expansão e contradição que lhe é inerente. Trata-se, ao deduzir das palavras de Lefebvre, de identificar os agentes responsáveis e que conduzem tais transformações e a necessária articulação das escalas geográficas cruciais para sua apreensão.

Trata-se, por fim, seguindo a sugestão de Santos (1994, p. 118) de perseguir a elaboração de uma economia política da cidade ou, em suas próprias palavras, quando afirma que

(...) o entendimento do processo global de produção não se contenta com a mera economia política, nem se basta com a economia política da urbanização, exigindo uma economia política da cidade.

Essa economia política da cidade, assim, a partir da presente argumentação, deve situar as particularidades históricas da produção do espaço urbano, apreender suas determinações na valorização do capital, identificar seus agentes e analisar suas resultantes espaciais.

2. A DINÂMICA IMOBILIÁRIA EM UMA PERSPECTIVA CRÍTICA

A expressão **dinâmica imobiliária** já indica uma certa filiação teórica, prévia à interpretação dos processos em pauta (a produção do espaço e da cidade). Nega-se aqui categoricamente qualquer possibilidade de análise estática em que impera um tempo lógico de alterações de variáveis em situação de causa e efeito, tal como nos modelos neoclássicos de Alonso (1964) ou Wingo (1961).

A análise dinâmica, entre outros atributos, exige a concepção do tempo histórico como fundamento e assume que nos processos históricos o presente é determinado pelo passado e, por sua vez, condiciona o futuro, tal como formulado originalmente por Robinson (1975) e retomado por Keynes (1936), entre outros.

A dinâmica imobiliária aqui é, assim, entendida como um processo permanente de produção da cidade, na sua dimensão material, como ambiente construído herdado do passado, em sua diversidade de funções e lógicas de apropriação e uso do solo. Tal diversidade apresenta uma lógica definida: a da valorização do capital ou da autodeterminação da lei do valor, que é expandir-se ao transformar-se. Portanto, a dinâmica imobiliária traz, em si, os mesmos fundamentos da interpretação do capitalismo em geral: ela é instável, cíclica e atravessada pelas incertezas que comandam as decisões de seus agentes fundamentais (Brandão, 2009).

Para cumprir tal desiderato —o da **contradição em processo** na produção do valor sob o capitalismo (Mazzuchelli, 1985)—, a divisão do trabalho em ação exige o aparecimento de um capital particular que se incumbe paulatinamente de viabilizar as condições concretas para produção e o consumo capitalista da habitação e da cidade.

O capital da promoção imobiliária, de acordo com Topalov (1979), ou os incorporadores imobiliários, de acordo com Smolka (1987) —para recorrermos apenas a dois autores de uma grande (mesmo que heterogênea) tradição analítica que rompe as abordagens naturalizantes da chamada Escola de Chicago— passam a ter existência histórica (diferenciadamente em cada formação socioespacial) e exigem a teorização de sua lógica interna de surgimento e reprodução.

Esta citada lógica interna de reprodução encontra sua particularidade, diante dos demais capitais, justamente ao se colocar como o agente que se enfrenta aos **destroços** da ordem feudal, a propriedade do solo, no capitalismo feita propriedade privada ou mercadoria fictícia nos termos de Polanyi (2000). É justamente a partir do momento em que se coloca a necessidade da produção não artesanal da habitação (ou de qualquer outro objeto imobiliário) que se impõem também, do ponto de vista lógico, o necessário aparecimento de um capital capaz, desde seu início, de assumir o controle econômico sobre a produção capitalista da casa e da cidade.

Mas o solo em geral —e aqui o solo urbano em particular— se transforma em mercadoria em sua singularidade de não-produto, de bem apropriado da natureza e não do esforço do trabalho e que confere, ao seu detentor, uma parte do excedente geral produzido, ou da mais-valia socialmente produzida, e que lhe cabe a partir da consolidação de um direito que lhe garante o monopólio sobre tal bem. Ao partir de, mas complementando/aprofundando a formulação de David Ricardo —que via na renda da terra apenas sua dimensão diferencial—, Marx corretamente situa as dimensões da renda (absoluta, diferencial I e II e de monopólio) e as relações sociais que as definem como resultantes do processo de produção das mercadorias que, no âmbito da circulação do capital, é capturada como parte do valor produzido pelo proprietário da terra.

Esse poder de captura da renda ou de parte do excedente econômico produzido no capitalismo foi visto, assim, como o poder de drenagem de uma parte da riqueza social que, de outra forma, seria direcionada para os investimentos capitalistas na expansão da própria produção das mercadorias, um obstáculo à própria acumulação do capital que, não sem várias dificuldades teóricas, foi incorporado por Marx à própria teoria do valor no capitalismo, com seus desdobramentos sobre as relações entre as classes sociais e as contradições entre a produção e a circulação do valor.

Mas é nesse ponto em que é preciso retomar o aparecimento histórico do capital incorporador como aquele capital que passa a **lidar estrategicamente** com a propriedade do solo, ao arregimentar os meios jurídicos e econômicos para conduzir os investimentos capitalistas sobre o solo, o que impede sua apropriação pelos proprietários fundiários. Seja ao adquirir parcela a parcela para nela investir o capital que muda sua materialidade; seja ao antecipar-se e adquirir previamente grandes parcelas de solo para nela edificar paulatina e estrategicamente novas edificações; seja, por fim, não apenas ao adquirir parcelas, mas direitos futuros sobre parcelas de solo que passam a compor um portfólio de ativos fundiários/imobiliários para usos também futuros (que podem, inclusive, nunca se cumprir), os capitais incorporadores desempenham seu papel na divisão do trabalho e aprimoram suas lógicas, alteram suas formas, ampliam sua capacidade econômica de ação e, por conseguinte, produzem novas escalas geográficas de atuação.

Fixado na escala urbana para compreender a ação desses capitais, Smolka (1987) define o capital incorporador como aquele que assume o controle sobre as alterações no ambiente construído e torna-se o proprietário com vistas única e exclusivamente para produzir uma nova materialidade, no uso ou na intensidade do uso, ao articular o capital industrial (encarregado da produção material por meio da construção civil), o capital comercial (para acelerar a circulação e realização do valor), o capital de financiamento (para antecipar o poder de compra, fundamental na medida em que se trata de uma mercadoria imóvel, de alto valor unitário e com uso condicionado por longos períodos de tempo).

Os citados controles sobre as alterações no ambiente construído ou, com o mesmo sentido, o poder de coordenação espacial da aplicação do capital ao solo nada mais são do que um poder de articulação sobre a produção e sobre a circulação do valor que confere a esse capital a capacidade de internalizar na forma de lucros de incorporação o que seria destinado ao proprietário do solo como renda fundiária.

Trata-se, assim, de uma relação assimétrica de disputa pelo excedente, dado que o poder capitalista de organizar os investimentos — não apenas no presente, mas projetando um futuro de mudanças paulatinas no ambiente construído — cabe ao incorporador e não ao proprietário. Em uma estilização de tal movimento, Smolka (1987) o sintetiza em três momentos que são também momentos de apropriação potencial ou real de ganhos de incorporação: no momento I comparecem todos os mecanismos jurídicos e econômicos que criam e regulamentam a atividade da incorporação e dificultam a ação dos proprietários de terras, pois **rebaixam** o poder de barganha destes últimos sobre o preço do solo; no momento II, com a alteração do uso, das densidades e de padrões socioeconômicos diferenciados para áreas

distintas, são dadas as condições concretas para a produção e a apropriação das rendas fundiárias uma vez que foram produzidas justamente pelas transformações operadas no solo e, no momento III, com a venda efetiva da nova materialidade produzida, transfere-se ao novo proprietário o poder de participar do mercado cobrando-lhe por tal antecipação.

A citada articulação necessária entre diversos capitais, que assume a forma de um circuito imobiliário, não pode, entretanto, ser desarticulada de uma crucial dimensão espacial que Abramo (1999) sistematizará por meio do inexorável deslocamento espacial desse capital incorporador na cidade, que busca e produz as melhores condições para se apropriar das rendas do solo urbano.

Conforme o ambiente construído em uma área é alterado, com a apropriação das rendas da terra a partir de um planejado novo padrão de ocupação, diminui seu **poder de barganha** com proprietários do entorno, o que restringe seus lucros de incorporação. Suas decisões de investir, portanto, com vistas ao aumento da rentabilidade composta forçam os proprietários necessariamente para a ocupação de novas áreas, com novos e distintos objetos imobiliários capazes de atrair a demanda.

Do ponto de vista espacial, Abramo (1999) refere-se aos "*ciclos de vida das áreas*", por exemplo, por meio da ampliação de densidades e aumento da verticalização ou, poderíamos acrescentar, de **lançamento** de qualquer novo produto imobiliário que promova distinções a seus compradores, como um resultado espacial da dinâmica imobiliária. Nada garante, entretanto, o sucesso permanente desses capitais na busca por maiores lucros de incorporação em sua disputa com os proprietários fundiários e a incerteza que predomina no **jogo** capitalista do investimento, aqui se reproduz com a adição deste elemento singular que é o acesso e o controle sobre a propriedade do solo.

3. O PAPEL DE COORDENAÇÃO DA RENDA DA TERRA E SUA CIRCULAÇÃO COMO ATIVO

Ao considerar-se a síntese elaborada até o momento, reforça-se o argumento de que a dinâmica imobiliária é a lógica específica de valorização de um capital que emerge historicamente para conduzir um conjunto de relações sociais com os proprietários do solo e que sua forma, o circuito imobiliário, e suas resultantes espaciais, a diferenciação de produtos imobiliários e de áreas, perfazem a lógica capitalista de produção do espaço urbano, o que conduz a uma economia política da cidade.

Porém, como relação social historicamente determinada, como **contradição em processo**, o capital em geral, e este capital em particular, não cessa seu movimento

interno de aperfeiçoamento da lei do valor no capitalismo. E por esse motivo, é possível afirmar que nas últimas décadas tais capitais não apenas reescalonaram sua atuação, mas, para tal, operaram um conjunto de transformações que ampliaram sua capacidade de investimento e a direcionaram para a criação de mecanismos cada vez mais sofisticados de operação, sem deixar de lado, obviamente as condições de operação sumariadas nos parágrafos anteriores.

A antecipação e o controle que são cada vez maiores sobre amplas ou estratégicas parcelas de solo urbano passam a ser possíveis com a capitalização proporcionada: i) pela abertura de capitais imobiliários em bolsas de valores; ii) pela introjeção de mecanismos financeiros na avaliação e valoração de seus cada vez mais ampliados estoques de terras; iii) pela aproximação e coordenação com fundos de investimentos vários (que operam em escala nacional ou internacional); iv) por novas e mais complexas relações com o Estado e, v) fundamentalmente, como explicita Harvey (1990), pelo tratamento que esses **novos proprietários** passam a dar à terra como um ativo de valor, capaz de gerar rendas no presente ou antecipá-las no futuro, e controlar seus preços e seus usos futuros não apenas em função de alterações em suas materialidades (edificação), mas sobretudo sobre a expectativa de seus rendimentos.

É nesse marco analítico mais amplo em que deve se situar, portanto, a análise dos preços da terra urbana, ou preços fundiários, como expressões da capitalização da renda da terra, em espaços-tempos concretos, a partir dos agentes que os produzem e/ou controlam e não como decorrência do simples jogo de oferta e procura em um mercado neutro, mesmo que atomizado.

As rendas fundiárias urbanas, por serem expressões da propriedade da terra, expressam, através da forma do preço, as características específicas de uma dada porção de terreno, seus usos possíveis, relacionados às camadas sociais com poder de compra para adquiri-la. Expressam também as relações desses terrenos em relação ao conjunto dos demais, suas posições relativas na cidade e, cada vez mais para certos agentes expressam as expectativas futuras de rendimentos esperados por seu proprietário. Há, portanto, um conjunto de determinações complexas na formação e na trajetória temporal dos preços fundiários que precisam ser considerados.

Importa, sobretudo, a dimensão valorizada por Haila (1988 e 1990) ao aprofundar a análise de Harvey (1990) de que a renda da terra representa um inexorável papel de coordenação dos investimentos capitalistas no espaço ao contestar a perspectiva "[...] *to regard rent as having a negative and dysfunctional role in the capitalist accumulation process*" (Haila, 1988, p. 5).

Compreender tal papel de coordenação da renda da terra significa não apenas reconhecer seu papel nos processos de produção e distribuição da riqueza socialmente gerada, mas também interpretar seus movimentos referenciados espacial e temporalmente como sinalizadores que direcionam os desiguais investimentos capitalistas na produção da cidade. Nas palavras de Harvey (1990, p. 372):

El mercado de tierras da forma a la asignación de capital a la tierra y así da forma a la estructura geográfica de la producción, intercambio y consumo, la división técnica del trabajo en el espacio, los espacios socioeconómicos de reproducción, etc. Los precios de la tierra forman señales a las cuales pueden responder diversos agentes económicos. El mercado de tierras es una fuerza poderosa que sirve para racionalizar las estructuras geográficas en relación con la competencia.

A partir da difusão dessa lógica (que também requer obviamente uma investigação histórica rigorosa), o capital reconcilia a renda da terra com a lógica do valor no capitalismo de maneira plena, na medida em que esta última abstraída de qualquer particularidade como valor de uso e mesmo de localização, passa a ser vista apenas como um ativo produtor de rendas. De qualquer maneira, o papel de coordenação que passa a ter a renda da terra sobre os investimentos, realça e confere mais força à seletividade espacial da dinâmica imobiliária que não apenas produz o imóvel certo, na localização certa, ao preço certo para um **público-alvo** certo. Longe de ser um subproduto ou resultado não esperado, a seletividade espacial resulta em desigualdades socioespaciais que poderiam ser apreendidas, por exemplo, através dos conceitos de segregação e fragmentação socioespacial, não discutidos aqui.

Coerente com uma era em que toda e qualquer forma de riqueza passa a ser atravessada pelas lógicas financeiras, a terra e os bens imobiliários passam a sê-lo também, o que corresponderia, a nosso juízo, a uma dinâmica imobiliária reescalada, com novas, distintas e mais perversas resultantes espaciais. (Paulani, 2016 e Aalbers, 2008).

4. CONCLUSÕES E SUGESTÕES PARA O DEBATE NA REALIDADE BRASILEIRA

A completa reconstrução teórica e histórica de tais processos sugerida nos parágrafos anteriores foge ao escopo deste trabalho e à guisa de conclusão são apresentados aqueles que nos parecem os principais elementos a nortearem a empreitada para seu aprofundamento, particularmente no caso das cidades brasileiras e, em especial, aquelas reconhecidas como cidades médias.

Em primeiro lugar, é preciso considerar que apenas a leitura histórica de suas transformações e do peso conferido ao solo urbano no contexto da economia

brasileira podem responder satisfatoriamente à sua análise: da terra rural e urbana como status, símbolo do poder político, bem raiz e reserva de valor à terra como ativo de valor capaz de alavancar acumulação e lastrear processos econômicos, urbanos e da cidade e daí à terra associada ao capital financeiro, sincronizada com seus movimentos e lógicas. Sobreposição/articulação, mais que sucessão e eliminação devem conduzir o pensamento para reconstruir tais trajetórias. A análise deve se pautar, portanto, pela produção e pela distribuição da riqueza material em suas condicionantes históricas que conduzem, hoje, os processos de urbanização no território brasileiro, inclusive ao considerar a hierarquia de cidades, produzida e produtora da rede urbana.

Em segundo lugar, e por considerar a diversidade da rede urbana brasileira, o recorte direciona-se para cidades situadas nos seus extratos intermediários, que podem ser consideradas cidades médias.

Ao eleger como objetos de análise **os agentes econômicos e a reestruturação urbana e regional** como fios condutores da interpretação de diferentes cidades médias brasileiras e de outros países da América Latina, a ReCiMe (Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias), ao mesmo tempo que reconhece e valoriza a diversidade dos processos, formas e conteúdos da urbanização contemporânea, procura também avançar em um campo polissêmico e não isento de divergências e ambiguidades conceituais, tal como expresso por Sposito, Elias e Soares (2010) a respeito das cidades médias.

A citada diversidade —facilmente reconhecível a partir da consideração de temporalidades e espacialidades singulares— ganha, entretanto, um feixe comum de interpretações que partem dos papéis e das funções que tais cidades passam a desempenhar ou cumprir na divisão territorial do trabalho. Em suma, tal divisão é comandada pelas lógicas espaciais da valorização do capital, que é um processo não isento de contradições, porém marcado também por ser progressivo e antagonico, nos termos propostos por Brandão (2009).

As cidades médias, assim, podem e devem ser observadas a partir de suas funções e papéis ao **coletar**, concentrar, distribuir e redistribuir excedentes territorialmente produzidos em suas escalas geográficas imediatas de abrangência, ou seja, na escala da região e da rede urbana a ela submetida ou controlada. Adicionalmente, e na mesma medida, tais observações não podem descuidar do registro sobre como articulam, colocam em relação, promovem, tornam disponíveis e fazem combinar de maneiras diferenciadas as necessárias tramas de relações com outras cidades, situadas em outras escalas geográficas como as metrópoles regionais, nacionais e também internacionais, nos termos propostos por Sobarzo (2010) ao se referir às

encruzilhadas de verticalidades e horizontalidades ou ainda dada a produção de heterarquias urbanas, como proposto por Catelan (2012).

Reconhecer e valorizar teoricamente as cidades médias é, assim, um exercício de análise do contínuo e cambiante movimento espacial que subjaz e fundamenta as próprias dinâmicas da acumulação em suas múltiplas escalas e que, em seus movimentos ampliados tem, não apenas como resultado, mas também como condição, a criação e recriação do urbano na produção e reprodução do espaço.

Tendo em vista esses marcos analíticos, em Sobarzo (2010), Elias e Pequeno (2010), Lan *et al.* (2010), Soares *et al.* (2010), Henríquez, Arenas e Henríquez (2012), Melazzo (2012), Maia *et al.* (2013) e Silva (2013) é possível encontrar uma rica e aprofundada análise de cidades diferentes que se constituem a partir de trajetórias igualmente diferentes, conformadas por histórias assentadas em distintas formações socioespaciais e bases e padrões econômicos locais/regionais que se adensam continuamente e/ou adquirem novas configurações ao longo do tempo mas que, hoje, apresentam também múltiplos aspectos comuns em seus processos de estruturação, várias confluências nas dinâmicas da produção das cidades e similaridades nas resultantes espaciais das ações e estratégias da organização do ambiente construído, igualmente irredutíveis a um único ou a poucos elementos.

Entre tais aspectos comuns, confluências e similaridades encontra-se a desigualdade socioespacial não apenas como fundamento persistente que aproxima realidades aparentemente tão diversas, mas também que confere unidade e sentido ao próprio conceito de produção do espaço urbano. A análise das desigualdades socioespaciais pode e deve servir como guia de leitura e interpretação das cidades médias por permitirem, além da caracterização crítica dos mecanismos da produção desses espaços concretos, também a diferenciação de outras realidades urbanas como, por exemplo, das metrópoles.

Tal esforço ganha maior importância ainda se formulado na dimensão intraurbana —mesmo ao considerar a advertência de Villaça (1998)— na medida em que, diferente de outros espaços produzidos pelo processo de urbanização, nas cidades médias o chamado ambiente construído e seus arranjos espaciais não são tão complexos quanto na realidade metropolitana. Eles apresentam a particularidade de uma condição própria de cidades em que, dadas suas dimensões territoriais menores que na metrópole, as influências, as interferências, os impactos e as sinergias desencadeados por alterações em cada um dos elementos que compõem a cidade, suas partes e seus objetos em seus diversos arranjos espaciais são mais intensos e diretos.

Ou seja, os efeitos e o alcance espacial da instalação de um novo objeto imobiliário, da extensão de sua área urbanizada ou ainda da alteração/ intensificação de usos do solo em um setor geográfico (Souza, 2013) mostram-se mais diretos e visíveis sobre todo o espaço urbano. Isso significa afirmar, portanto, que os processos urbanos em curso atingem mais intensamente o conjunto do ecúmeno urbano e não apenas algumas de suas partes.

Não seria e não é diferente quando se trata de compreender a trajetória e o sentido das desigualdades socioespaciais, lidas aqui como um processo que comanda a reorganização da relação de disputa assimétrica entre diferentes classes sociais pelo espaço urbano, mas que também podem ser apreendidas como resultado do mesmo processo.

Retomando os trabalhos citados que se debruçaram sobre cidades particulares, é possível afirmar que são encontrados dois pontos em comum em todos eles quando se referem aos processos de produção do espaço urbano e, em particular, às desigualdades socioespaciais. Em primeiro lugar, mesmo a partir de distintas perspectivas analíticas, são unânimes em apontar com clareza a ampliação das desigualdades socioespaciais como um traço presente e marcante nas cidades médias. Segundo, que tais desigualdades se ampliam no tempo a depender de injunções locais, mas diretamente relacionadas à implantação de novos produtos imobiliários — como os shopping centers ou os espaços residenciais fechados, que dão conta de demonstrar cabalmente a força que tais objetos imobiliários isoladamente, mas geralmente associados um ao outro, representam em suas resultantes espaciais—, à expulsão ou à atração de segmentos de renda mais baixa ou alta, respectivamente de/para suas proximidades.

Em muitos casos, ambos os produtos citados são implantados a partir de agentes externos a essas cidades. Mas não são apenas as tipologias residenciais fechadas e os novos centros de lazer e consumo, como os shopping centers, que têm alterado o padrão de desigualdades socioespaciais nessas cidades.

Ou seja, além do fato de que cada um dos objetos e suas lógicas de localização se integram e interagem, é na combinação específica entre eles em seus efeitos espaciais que é possível encontrar os movimentos concretos resultantes na ampliação das desigualdades socioespaciais. Em cada uma das cidades, a temporalidade própria observada de cada processo não diminui a força dos elementos comuns: como resultado e como pressuposto, as desigualdades ampliam-se e configuram fortemente os espaços de tais cidades e, por conseguinte, determinam os elementos que passam a ser centrais na definição da própria divisão social do espaço.

No mesmo sentido, é importante reconhecer as forças realmente existentes que insistem na produção de contradições permanentes aos processos elencados, que indicam claramente a importância de expandir o conceito de direito à cidade para reafirmar a diversidade de outros processos que não sejam os da dinâmica imobiliária capitalista, com seu agente privilegiado, o capital incorporador e, sobretudo, de suas resultantes espaciais baseadas na reprodução ampliada das desigualdades socioespaciais (Melazzo, 2016).

Por fim, e como uma sugestão apenas de passagem, é o necessário retorno a uma bibliografia crítica para a correta apreensão do conceito de capital financeiro ou de financeirização da riqueza no capitalismo contemporâneo para que não se banalize um conceito com mais de cem anos de história e que vem sendo utilizado de maneira indiscriminada, inclusive ao fazer referência à financeirização do espaço (French, Leyson e Wainwright, 2011) antes de explorar aprofundadamente os fluxos que alimentam os juros a partir das rendas da terra em particular e das rendas imobiliárias em geral.

BIBLIOGRAFIA

- Aalbers, Manuel B. (2008). The financialization of home and the mortgage market crisis. Em: *Competition & Change*, vol. 12, n.º 2, p. 148-166.
- Abramo, Pedro (1999). A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. Em: *Cadernos Ippur*, n.º 3, p. 47-70.
- Alonso, William (1964). *Location and land use*. Cambridge/Mass: Harvard University Press. 204p.
- Brandão, Carlos (2009). O necessário diálogo entre a economia política do desenvolvimento e a geografia crítica em momento de crise estrutural do capitalismo. Em: *Anais do XIV Encontro Nacional de Economia Política*, vol. 1, n.º 14, São Paulo. p. 1-23.
- Catelan, Marcio José (2012). *Heterarquia Urbana: Interações espaciais interescales e cidades médias*. Tese de doutorado. PPGG–FCT/Unesp: Presidente Prudente, 227p.
- Elias, Denise e Pequeno, Renato (2010). Mossoró: O novo espaço da produção globalizada e aprofundamento das desigualdades socioespaciais. Em: Sposito, Maria Encarnação B.; Elias, Denise e Soares, Beatriz (orgs.) *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional*. Passo Fundo e Mossoró. São Paulo: Expressão Popular, 286p.
- French, Shaun; Leyson, Andrew e Wainwright, Thomas (2011). Financializing space, spacing financialization. Em: *Progress in Human Geography*, vol. 35, n.º 6, p. 798-819.
- Haila, Anne (1988). Land as a financial asset: The theory of urban rent as a mirror of economic transformation. Em: *Antipode*, vol. 20, n.º 2, p. 79-102.
- Haila, Anne (1990). The theory of land rent at the crossroads. Em: *Environment and Planning D: Society and Space*, vol. 8, n.º 3, p. 276-296.

- Harvey, David (1990). *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. Ciudad de México: Fondo de Cultura, 469p.
- Henríquez, Cristian; Arenas, Federico e Henríquez, Marta (2012). Transformaciones urbanas en la ciudad de Chillán, Chile. Lo local y lo tradicional frente a la influencia global. Em: Sposito, Maria Encarnação B.; Elias, Denise e Soares, Beatriz R. (orgs.) *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional*. Chillán e Marília. São Paulo: Outras Expressões, 284p.
- Keynes, John Maynard (1936). *The general theory of employment, interest and money*. London: Macmillan, 403p.
- Lan Diana; Linares, Santiago; Di Nucci, Josefina e Lopes Pons, Magdalena (2010). La lógica de la organización espacial em la ciudad de Tandil. Em: Elias, Denise; Sposito, Maria Encarnação B. e Soares, Beatriz R. (orgs.) *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional*. Tandil e Uberlândia. São Paulo: Expressão Popular, 288 p.
- Lefebvre, Henry (2008). *Espaço e política*. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 192p.
- Maia, Doralice; Cardoso, Carlos A. de A.; Alonso, Sergio F. e Bezerra, Rogério S. (2013). *Campina Grande: Dinâmica econômica e reestruturação urbana. Permanências e transformações*. Em: Elias, Denise; Sposito, Maria Encarnação B. e Soares, Beatriz R. (orgs.) *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional*. Campina Grande e Londrina. São Paulo: Outras Expressões, 336p.
- Mazzuchelli, Frederico (1985). *A contradição em processo: o capitalismo e suas crises*. São Paulo, Brasiliense, 196p.
- Melazzo, Everaldo (2016). New elements for a research agenda on Brazilian cities: the growth of real estate wealth and the widening of socio-spatial inequalities. Em: *Brazilian Geographical Journal*, vol. 7, n.º 1, p. 53-70.
- Melazzo, Everaldo (2012). Marília: Especialização industrial e diversificação do consumo. Trajetórias de uma cidade média. Em: Sposito, Maria Encarnação B.; Elias, Denise e Soares, Beatriz R. (orgs.) *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional*. Chillán e Marília. São Paulo: Outras Expressões, 284p.
- Paulani, Leda Maria (2016). Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. Em: *Revista de Economia Política*, vol. 36, n.º 3, p. 514-535.
- Polanyi, Karl (2000). *A grande transformação: as origens da nossa época*. Rio de Janeiro: Editora Campus, 380p.
- Robinson, Joan (1975). What has become of the keynesian revolution? Em: Keynes, M., (ed.) *Essays on John Maynard Keynes*. Cambridge, Mass.: Cambridge University Press, p. 6-11.
- Santos, Milton (1994). *Por uma economia política da cidade*. São Paulo: Hucitec, 144p.
- Silva, William R. da (2013). Londrina e a reestruturação urbana. Atividades econômicas, papéis, agentes e escalas. Em: Elias, Denise; Sposito, Maria Encarnação B. e Soares, Beatriz R. (orgs.) *Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional*. Campina Grande e Londrina. São Paulo: Outras Expressões, 336p.

- Smolka, Martin Oscar (1987). O capital incorporador e seus movimentos de valorização. Em: Cadernos IPPUR, n.º 1, p. 42-78.
- Soares, Beatriz; Ramires, Júlio Cesar; Oliveira, Hélio de; Melo, Nágela de; Souza, Marcus de e Ribeiro Filho, Vitor (2010). Uberlândia (MG): Leituras geográficas de uma cidade média em transição. Em: Elias, Denise; Sposito, Maria Encarnação B. e Soares, Beatriz R. (orgs.) Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional. Tandil e Uberlândia. São Paulo: Expressão Popular, 288p.
- Sobarzo, Oscar. (2010). Passo Fundo: Cidade média com funções comerciais, de serviços e de apoio ao agronegócio. Em: In: Sposito, Maria Encarnação B., Elias, Denise e Soares, Beatriz R. (orgs.) Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional. Passo Fundo e Mossoró. São Paulo: Expressão Popular, 286p.
- Souza, Marcelo Lopes de (2013). Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 320p.
- Sposito, Maria Encarnação B., Elias, Denise e Soares, Beatriz R. (orgs.) (2010). Uma rede de pesquisadores, sua pesquisa e caminho desenvolvido. Em: Sposito, Maria Encarnação B., Elias, Denise e Soares, Beatriz (orgs.) Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional. Passo Fundo e Mossoró. São Paulo: Expressão Popular, 286p.
- Topalov, Christian (1979) Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. Em: FORT, R. Marxismo e urbanização capitalista. São Paulo: Ciências Humanas, p. 53-80.
- Villaça, Flavio. (1998) Espaço Intra-Urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel, 1998, 373p.
- Wingo Jr, Lowdon (1961). Transportation and Urban Land; Resources for the Future: Washington, DC, USA, 132p.